

न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जोधपुर

पीठासीन अधिकारी : गौरव अग्रवाल आई.ए.एस.

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र संख्या : 22/2018 (GCMS No. 2018/00185)

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थी
1- भारत पेट्रोलियम कॉरपोरेशन लिमिटेड जोधपुर जरिये टेरिस्टरी मैनेजर भारत. पेट्रोलियम कॉरपोरेशन लिमिटेड, सालावास, जोधपुर		1- भारत संघ मार्फत मुख्य अभियंता क्षेत्रीय कार्यालय कार्यालय सड़क परिवहन एवं राज मार्ग मंत्रालय डी. सी.एम., अजमेर रोड़, जयपुर 2- परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियंता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, राष्ट्रीय राजमार्ग (एन एच 65) वृत्त जोधपुर 3- सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर (तृतीय), जोधपुर

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 3 जी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956

उपस्थिति:-

दिनांक: 05.02.2025

1. श्री बलवीर चौधरी (प्रार्थीपक्ष अधिवक्ता)- उपस्थित
2. श्री मनोज गहलोत (अप्रार्थीपक्ष-2, 3 के अधिवक्ता)- उपस्थित
3. अप्रार्थीपक्ष 1-अनुपस्थित

पंचाट

भारत सरकार के सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय के आदेश क्रमांक NHAI/LA/Arb./2015 दिनांक 13.08.2015 के द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 (1956 का संख्याक 48) की धारा 3G की उपधारा 5 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए जोधपुर जिले की स्थानीय सीमा में जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट जोधपुर को माध्यस्थ (ARBITRATOR) नियुक्त किया गया है।

प्रार्थीपक्ष की ओर से प्रस्तुत आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी की भूमि ग्राम सोयला खसरा नम्बर 476/1 रकबा 303 वर्गमीटर यानि 0.0303 हैक्टेयर है। अप्रार्थी की ओर से जोधपुर जिले के कार्य क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के 226/400 कि. मी. से 296/070 कि. मी. तक के भूखण्ड (नागौर जोधपुर सेक्शन) का निर्माण (चौड़ा करने/दो लेन चार लेन बनाने आदि) में परिवर्तित करने के लिए निजी/राजकीय भूमि अधिकरण कार्य हेतु उप सचिव, सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली की अनुशंसा एवं भारत के राजपत्र में प्रकाशित अधिसूचना का. आ. 2441 (अ) दिनांक 25.10.2011 के द्वारा जोधपुर जिले के राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या- 65 (नागौर जोधपुर सेक्शन) के भूमि



जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

अवाप्त करने हेतु अतिरिक्त जिला कलेक्टर तृतीय जोधपुर को सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के रूप में प्राधिकृत किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3-ए के अन्तर्गत राष्ट्रीय उच्च मार्ग संख्या 65 के (नागौर जोधपुर रोडशन) के निर्माण (चौड़ा करने/दो लेन/चार लेन बनाने आदि) के परिवर्तित करने के लिए निजी/राजकीय भूमि अधिग्रहण हेतु भारत के राजपत्र असाधारण भाग सैक्रेण्ड खण्ड 3 उपखण्ड (ii) क्रमांक का. आ./2329अ दिनांक 12.09.2014 के द्वारा अधिसूचना जारी की गयी है। प्रार्थी की भूमि जो अवाप्त की गयी का विवरण नीचे लिखे अनुसार है :-

- 1-भूमि का क्षेत्रफल 0.0303 हैक्टेयर यानि 303 वर्गमीटर
- 2-खसरा नम्बर व ग्राम- ग्राम सोयला के खसरा नम्बर- 476/1
- 3-भूमि की स्थिति- अवाप्ति की जाने वाली भूमि जोधपुर से नागौर जाने वाली मुख्य सड़क पर ग्राम सोयला के मुख्य बाजार में स्थित है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी (अपर जिला कलेक्टर तृतीय जोधपुर) द्वारा दिनांक 30.12.2016 को अंतिम अवार्ड पारित किया गया। अवार्ड की जानकारी बाबत प्रार्थी को कोई नोटिस व सूचना नहीं दी गई थी, न ही अंतिम अवार्ड जारी करने से पूर्व कोई सुनवाई का अवसर ही दिया गया। अवार्ड की जानकारी प्रार्थी को दिनांक 30.7.2018 को हुई। जानकारी होने पर प्रार्थी ने भूमि अवाप्ति अधिकारी के द्वारा पारित अवार्ड की नकले प्राप्त की और नकले प्राप्त होने पर यह प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3-जी, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के तहत उचित व वास्तविक मुआवजा निर्धारण हेतु प्रस्तुत किया। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवाप्त की गई भूमि का सही प्रकार से मूल्यांकन (उचित एवं वास्तविक मुआवजा) निर्धारित नहीं किया गया है, जो मुआवजा निर्धारित किया व सम्पत्ति की बाजार कीमत के बराबर नहीं है उक्त मुआवजा बाजार दर से बहुत ही कम है और बिना साक्ष्य के व बिना दस्तावेजों के अपने स्वयं की मनमर्जी से पारित किया गया है। प्रार्थी द्वारा उचित एवं वास्तविक मुआवजा निर्धारित करने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया ताकि इस प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी/मध्यस्थ/सक्षम न्यायालय द्वारा मुआवजा निर्धारित होकर प्रार्थी को मिल सके। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा ग्राम सोयला में प्रार्थी की भूमि को असिंचित की कीमत प्रतिबीघा 2,57,984/- रुपये एवं 159.37/-रुपये प्रति वर्ग मीटर से मुआवजा निर्धारण किया गया है जो गलत रूप से निर्धारण किया गया है जबकि वास्तविकता में प्रार्थी की अवाप्त भूमि वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प हेतु) रूपान्तरण मार्च 2000 में हो चुकी है जिसका संपरिवर्तन आदेश दिनांक 31.03.2000 को कार्यालय जिला कलेक्टर द्वारा जारी किया गया है। इस प्रकार प्रार्थी का भूमि का उपयोग वाणिज्यिक है जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अपने अवार्ड में बिना दस्तावेजों का अवलोकन किये हुए कृषि भूमि की दर से मुआवजा का निर्धारण किया गया है जो गलत है इसलिए प्रार्थी को वाणिज्यिक दर से बाजार कीमत के अनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया जावे। वर्तमान में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पडौस में अन्य व्यवसायिक भूमि का मुआवजा 6,501.46/- रुपये प्रति वर्गमीटर के भाव से दिया गया था इसलिए प्रार्थी भी अपनी अवाप्त भूमि का 6,501.46/-रुपये प्रति वर्गमीटर के भाव से प्राप्त करने का अधिकारी है तथा प्रार्थी की अवाप्त भूमि की कीमत 6,501.46/- रुपये प्रति वर्गमीटर के अलावा भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अनुसार समस्त लाभ, सोलिसियम, ब्याज, प्रतिकर व अन्य राशि प्राप्त करने का अधिकारी है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अपने अवार्ड में उक्त मुआवजा निर्धारण करने का कोई सारवान आधार नहीं बताया है तथा न ही किसी प्रकार के दस्तोवज को आधार बनाकर उक्त अवार्ड का निर्धारण किया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी को प्रार्थी की भूमि को बाजार मूल्य के अनुसार मुआवजा का निर्धारण करना चाहिये था तथा प्रार्थी की भूमि राजस्व रेकॉर्ड में भारत पेट्रोलियम कॉरपोरेशन के नाम दर्ज होने के बावजूद भी कृषि भूमि के भाव गलत रूप से निर्धारण किया गया है जबकि राजस्व रेकॉर्ड को देखने मात्र से ही प्रतीत होता है कि उक्त भूमि पेट्रोल पम्प हेतु वाणिज्यिक रूपान्तरित है तथा वर्तमान में पेट्रोल पम्प चालु है इसलिए भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड में कृषि भूमि मानकर त्रुटि की है इसलिए प्रार्थी को व्यवसायिक दर से



जिला कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

मुआवजा दिलाया जावे। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवार्ड में मुआवजा निर्धारण करते समय भूमि अर्जन पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26 के अन्तर्गत ग्रामीण क्षेत्र की दशा में निकटतम शहरी क्षेत्र सीमा से प्रस्तावित परियोजना की दूरी के आधार पर देय प्रतिकर पैकेज के निर्धारण हेतु बाजार मूल्य कारक गुणित किया जाकर शहरी क्षेत्र से दूरी का निर्धारण किया गया है वह सही नहीं किया गया है उपरोक्त अधिनियम के अनुसार शहरी सीमा नगर निगम का क्षेत्र आता है जबकि प्रार्थी की भूमि जोधपुर शहर की नगर निगम की सीमा से 30 किलोमीटर से अधिक दूरी पर स्थित है जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी की भूमि का 1.50 से गुणाक करने की भूल की है प्रार्थी की भूमि का 2 से गुणाक करना चाहिये और 2 से गुणांक से ही प्रार्थी मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी है। प्रार्थीगण की भूमि का वाणिज्यक उपयोग देखते हुऐ भविष्य में विस्तार एवं प्रस्तावित उपयोग को मध्य नजर रखते हुऐ भूमि की कीमत 6.501.46/- रुपये प्रति वर्गमीटर है इसी अनुसार मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी की भूमि का भविष्य में होने वाले लाभ व उपयोगिता व विकास को ध्यान में नहीं रखकर मुआवजा तय किया गया है जबकि प्रार्थी इस भूमि से भविष्य में होने वाली आय उपयोगिता से वंचित हो गया है। जिसका भी भूमि अवाप्ति अधिकारी ने मुआवजा निर्धारण करते समय ध्यान नहीं दिया गया है इस भूमि को कृषि भूमि मानकर गणना गलत रूप से की गई है जबकि प्रार्थी की भूमि का वास्तविक बाजार मूल्य 6,501.46/- रुपये प्रति वर्गमीटर है जो प्रार्थी प्राप्त करने का अधिकारी है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अपने अवार्ड में बाजार मूल्य व आस पास की स्थिति के अनुसार मुआवजा निर्धारण नहीं करके केवल मात्र उप पंजीयक कार्यालय की डी एल सी दर के अनुसार मुआवजा का निर्धारण किया गया है जो सही नहीं है। डी. एल. सी दर का दस्तावेज साक्ष्य में ग्रहण योग्य नहीं होने से जो अवार्ड पारित किया गया है वो किसी भी रूप से सही नहीं है। माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय अनुसार जो भूमि अवाप्त की जा रही है उसका मूल्य बाजारू दर पर किया जाना चाहिए जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उप पंजीयक कार्यालय की डी एल सी के दर पर किया गया है जो पूर्ण रूप से गलत है। प्रार्थी को 6,501.46/- रुपये प्रति वर्गमीटर के भाव से गणना करके नये अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार मुआवजा निर्धारण किया जाना आवश्यक है। प्रार्थी अपनी भूमि के सम्बन्ध में निम्न प्रकार से क्लेम राशि प्राप्त करने का अधिकारी है :-

विवरण	कुल रुपये
1. ग्राम सोयला के खसरा नम्बर 476/1 रकबा 0.303 हैक्टेयर यानि 303.00 वर्गमीटर	303 X 6501.46/- = 19,69,942/-
2. भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के अनुसार	19,69,942 रु X 2 (फैक्टर गुणांक)
3. सोलिसियम राशि	39,39,884 /- 39,39,884 /-
कुल योग	78,79,768 /-
4. 12 प्रतिशत ब्याज	5,36,904 /-
कुल मुआवजा राशि	84,16,672 /-

उपरोक्त वर्णित भूमि प्रार्थी भारत पेट्रोलियम कॉरपोरेशन लिमिटेड के नाम से दर्ज है इसलिए प्रार्थी कम्पनी का सम्पूर्ण हक निहित हैं। प्रार्थी का खसरा न. 476/1/1 है जबकि



जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

अवार्ड में सहवन से 476/1 इशाया गया है अतः रेकर्ड में दर्ज अनुसार शसोधन कर मुआवजा दिया जाये। प्रार्थी की ओर से निवेदन किया कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रार्थी को मुआवजे की राशि 84,16,672/- रुपये व अतिरिक्त व्याज अप्रार्थी से दिलायी जाने का आदेश प्रदान करते हुए भूमि अवाप्ति अधिकारी के अवार्ड में उपरोक्त माफीक संशोधन करने एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकारी अधिनियम 2013 के तहत मुआवजा एवं प्रदत्त समस्त लाभों जैसे:- सोलिसियम, अधिभार की राशि एवं अवार्ड पर व्याज एवं अन्य लाभ जो भी विधिसम्मत हो प्रार्थी को दिलाया जाने का आदेश प्रदान करावे।

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर 22/2018 (GCMS No. 2018/00185) कर अप्रार्थीपक्ष को नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थीपक्ष-1 व 2 के नोटिस बाद तामिल लौटे। अप्रार्थीपक्ष 3 की ओर प्रस्तुत तथ्यात्मक रिपोर्ट दिनांक 11.02.2020, अप्रार्थीपक्ष 2 की लिखित जवाब दिनांक 14.07.2020 व अप्रार्थीपक्ष 2 व 3 की ओर से दिनांक 16.01.2025 को प्रस्तुत लिखित बहस व प्रार्थीपक्ष की ओर से दिनांक 16.08.2022 को प्रस्तुत लिखित बहस को रिकार्ड पर लिया गया।

प्रार्थीगण के अधिवक्ता की ओर से दिनांक 16.08.2022 को प्रस्तुत लिखित बहस में बतलाया कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अन्तर्गत राष्ट्रीय उच्च मार्ग संख्या 65 के (नागौर जोधपुर सेक्सन) के निर्माण (चौड़ा करने/दो लेन /चार लेन बनाने आदि) के परिवर्तित करने के लिये भूमि अवाप्त करने हेतु भूमि अवाप्ति अधिकारी (अतिरिक्त जिला कलेक्टर तृतीय जोधपुर) द्वारा प्रार्थी की भूमि ग्राम सोयला के खसरा नंबर 476/1 रकबा 0.0303 हेक्टेयर यानि 303 वर्ग मीटर अवाप्त कर दिनांक 30.12.2016 को अन्तिम अवार्ड पारित किया गया। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड की जानकारी बाबत प्रार्थी को कोई नोटिस व सूचना नहीं दी गई थी न ही अन्तिम अवार्ड जारी करने से पूर्व कोई सुनवाई का अवसर ही दिया गया। अवार्ड की जानकारी प्रार्थी को दिनांक 30.07.2018 को हुई जानकारी होने पर प्रार्थी ने भूमि अवाप्ति अधिकारी के द्वारा पारित अवार्ड की नकल प्राप्त कर श्रीमान् के समक्ष प्रार्थनापत्रअन्तर्गत धारा 3 जी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के तहत उचित व वास्तविक मुआवजा निर्धारण हेतु प्रस्तुत किया गया। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि का सही प्रकार से मूल्यांकन (उचित एवं वास्तविक मुआवजा) निर्धारित नहीं किया गया है। जो मुआवजा निर्धारित किया गया वह सम्पत्ति की बाजार कीमत के बराबर नहीं है। प्रार्थी की भूमि का मुआवजा बिना साक्ष्य बिना दस्तावेजों के अवलोकन के मनमर्जी से पारित किया गया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा ग्राम सोयला में प्रार्थी के भूमि को अस्िचित की कीमत प्रति बीघा 2,57,984/- रुपये एवं 159.37/- रुपये प्रति वर्ग मीटर से मुआवजा का निर्धारण किया गया है जो गलत रूप से निर्धारण किया गया है जबकि वास्तविकता में प्रार्थी की अवाप्त भूमि वाणिज्यिक (पेट्रोलियम हेतु) रूपान्तरण मार्च 2000 में हो चुकी है जिसका संपरिवर्तन आदेश दिनांक 31.03.2000 को कार्यालय जिला कलेक्टर द्वारा जारी किया गया है इस प्रकार प्रार्थी की भूमि का उपयोग वाणिज्यिक हैं जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अपने अवार्ड में बिना दस्तावेजों का अवलोकन किये हुये कृषि भूमि की दर से मुआवजा का निर्धारण किया गया है जो गलत है इसलिए प्रार्थी को वाणिज्यिक दर से बाजार कीमत के अनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया जावे। वर्तमान में इसी अवाप्ति प्रकरण में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पडौस में खसरा नंबर 479 की भूमि का मुआवजा 6501.46 रुपये प्रति वर्ग मीटर के भाव से दिया गया है तथा पडौसी खसरान के भी संपरिवर्तन आदेश वाणिज्यिक किया हुआ था, इसलिए प्रार्थी भी अपनी अवाप्त भूमि का 6501.46 रुपये प्रति वर्ग मीटर के भाव से प्राप्त करने का अधिकारी है तथा प्रार्थी की अवाप्त भूमि की कीमत 6501.46/- रुपये प्रति वर्ग मीटर के अलावा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थान के उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार 2013 के अनुसार समस्त लाभ सोलिसियम ब्याज प्रतिकर व अन्य राशि प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रार्थी की भूमि राजस्व रेकर्ड में भारत पेट्रोलियम कोरपोरेशन के नाम दर्ज होने के बावजूद भी कृषि भूमि के भाव गलत रूप से निर्धारण किया



जिला कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

गया है जबकि राजस्व रेकार्ड को देखने मात्र से ही प्रतीत होता है कि उक्त भूमि पेट्रोल पम्प हेतु वाणिज्यिक रूपान्तरित है तथा वर्तमान के पेट्रोल पम्प चालू है इसलिए भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड में कृषि भूमि मान कर त्रुटि की है इसलिए प्रार्थी को व्यवसायिक दर से मुआवजा दिलाया जावे। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवार्ड में मुआवजा निर्धारण करते समय भूमि अर्जन पुर्नवासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शित अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26 के अन्तर्गत ग्रामीण क्षेत्र की दशा में निकटतम शहरी क्षेत्र सीमा से प्रस्तावित परियोजना की दूरी के आधार पर देय प्रतिकर पैकेज के निर्धारण हेतु वाजार मूल्य कारक गुणित किया जाकर शहरी क्षेत्र से दूरी का निर्धारण किया गया है वह सही नहीं किया गया है उपरोक्त अधिनियम के अनुसार शहरी सीमा में नगर निगम का क्षेत्र आता है जबकि प्रार्थी की भूमि जोधपुर शहर की नगर निगम की सीमा से 30 किलोमीटर से अधिक दूरी पर स्थित है जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी की भूमि का 1.50 से गुणाक करने की भूल की है जबकि प्रार्थी की भूमि का 2 से गुणाक करना चाहिये। लिखित बहस के अंत में प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थनापत्र को स्वीकार किया जाकर प्रार्थी को मुआवजा 6501.46 रूपये प्रति वर्ग मीटर के भाव से गणना कर भूमि अवाप्ति अधिकारी के अवार्ड में उपरोक्त माफिक संशोधन करने एवं भूमि अर्जन पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार 2013 के तहत मुआवजा एवं प्रदत्त समस्त लाभों जैसे सोलिसियम अधिभार की राशि एवं अवार्ड पर ब्याज एवं अन्य लाभ जो भी विधि समस्त अवार्ड पर ब्याज हो प्रार्थी को दिलाया जाने का आदेश प्रदान करने की इस्तदुआ की।

अप्रार्थीपक्ष 3 से प्राप्त तथ्यात्मक रिपोर्ट दिनांक 11.02.2020 में अवगत कराया गया कि प्रकरण में धारा 3 (जी) के अन्तर्गत दिनांक 30.12.2016 को अवार्ड तैयार कर अवार्ड कर अवार्ड संख्या 85 भारत पेट्रोलियम कॉ.लि. के नाम जारी किया गया। धारा 3(ए) 3(डी) व 3(जी) के अन्तर्गत अवार्ड संख्या 85 के संबंध में पूर्व व पश्चात किसी प्रकार की कोई आपत्ति दर्ज नहीं करवाई गई। अवार्ड संख्या 85 खसरा नं. 476/1 अवाप्त रकबा 0.0303 है, किस्म बारानी द्वितीय राशि 158028.43 रूपये की गणना की गई।

अप्रार्थीपक्ष 2 के अधिवक्ता की ओर से जवाब प्रार्थना पत्र दिनांक 14.07.2020 में प्रारम्भिक आपत्तिया इस प्रकार है कि प्रार्थी द्वारा जो प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया था उसमें कौनसे मैनेजर व वर्तमान में कौन उसे धारित करता है उसके नाम, पदनाम अंकित नहीं किये है इन परिस्थितियों में प्रार्थना पत्र पोषणीय नहीं होने से काबिल निरस्ती के है। प्रार्थी द्वारा राज्य सरकार के अधीन और केन्द्र सरकार के अधीन आये हुये विभागों के विरुद्ध उपरोक्त प्रार्थना पत्र याचिका प्रस्तुत किया है परन्तु राज्य सरकार और केन्द्र सरकार को पक्षकार मुकदमा नहीं बनाया है इन परिस्थितियों में चलने योग्य नहीं है। तत्पश्चात प्रार्थी के आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र का पदवार जवाब इस प्रकार है प्रार्थना पत्र के पद संख्या 1 व 2 में उल्लेखित तथ्यों से कोई विवाद नहीं है। पद संख्या 3 में अपनी भूमि के सम्बन्ध में जो विवरण अंकित किये है वो विवरण अधूरे दिये है, विवरण में निम्नांकित उत्तर-दक्षिण, पूरब पश्चिम एवं चारों भुजाओं का माप नहीं लिखा है। पद संख्या 4 में उल्लेखित तथ्य पूर्णतया गलत होने से अस्वीकार है। प्रार्थी को इसके सम्बन्ध में सम्पूर्ण जानकारी थी। सभी अखबारों में पब्लिक नोटिस निकाला गया और समय समय पर मौके पर चस्पांगी रिपोर्ट इत्यादि की गई एवं मौके पर नाप चौक किया गया और निशान लगवाये गये तब सम्पूर्ण जानकारी प्रार्थीगण को की। मात्र उक्त प्रार्थना पत्र को म्याद में लाने के लिये उपरोक्त कार्यवाही की गई है जो गलत तथ्यों पर प्रस्तुत किया गया है। पद संख्या 5 में जो तथ्य लिखे गये है वह पूर्णतया गलत होने से अस्वीकार है, भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा सम्पत्ति की बाजार कीमत के अनुसार साक्ष्य के अनुरूप मनमर्जी से कोई आदेश पारित नहीं किया गया है बल्कि सभी दस्तावेजातों और इलाकों की दरों के अनुसार मुआवजा निर्धारित किया गया है, के प्रार्थना पत्र मिथ्या तथ्यों के आधार पर प्रस्तुत किया गया है। पद संख्या 6 में जो तथ्य उल्लेखित किये गये है वह गलत होने से अस्वीकार है, जिस भूमि का रूपान्तरण के सम्बन्ध में जो तथ्य लिखे गये है वह पूर्णतया गलत है। सम्पूर्ण भूमि वाणिज्यिक नहीं करवाई हुई है। रेकार्ड के आधार पर आज भी



जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

उपरोक्त भूमि कृषि भूमि है और विधिनुसार भूमि अवाप्ति अधिकारी को रेकार्ड के अनुसार ही फ़ैसला करना होता है और रेकार्ड में आज दिन तक प्रार्थी की किररी भी भूमि का कोई परिवर्तन नहीं हुआ है और न ही परिवर्तन आदेश दर्ज रजिस्टर हुआ है। इसलिये भी यह जो पद लिखा गया है वह पूर्णतया गलत है। पद संख्या 7 में तथ्यों को जिस तरह से उल्लेखित किया गया है गलत होने से अस्वीकार है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा निर्धारित मूल्य के अनुसार ही मुआवजा निर्धारण किया गया है इन परिस्थितियों में भी इस पद में जो आरोप लगाये गये हैं वह पूर्णतया गलत है। पद संख्या 8 में तथ्यों को जिस तरह से उल्लेखित किया गया है गलत होने से अस्वीकार है। प्रार्थी की भूमि शहरी भूमि में नहीं आती है और न ही शहरी नगर निगम का क्षेत्र लगता है। जोधपुर शहर की सीमा मात्र 30 किलोमीटर है इन परिस्थितियों में जो गणना की गई है वह सही गणना कर आदेश पारित किया गया है। पद संख्या 9 में तथ्यों को जिस तरह से उल्लेखित किया गया है गलत होने से अस्वीकार है। इस पद में लिखे गये तथ्य पुनरावृत्ति के दोष से ग्रसित होते हुये अंकित किये गये हैं इस पद में लिखे गये तथ्यों का जवाब ऊपर के पदों में विस्तारपूर्वक दिया जा चुका है इन परिस्थितियों में भी उपरोक्त पद में जो तथ्य लिखे गये हैं वह सारहीन होने से याचिका चलने योग्य नहीं है। पद संख्या 10 में तथ्यों को जिस तरह से उल्लेखित किया गया है गलत होने से अस्वीकार है, इस पद में लिखे गये तथ्यों के अनुसार प्रार्थी कोई भी लाभ प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। पद संख्या 11 में जिस दर के आधार पर मुआवजा राशि चाही गई है वह मनमाने तरीके से अंकित की गई है इन परिस्थितियों में चलने योग्य नहीं होने के कारण काबिल निरस्ती के है। पद संख्या 12 में संशोधन एवार्ड में करने का जो अनुतोष चाहा गया है वह संशोधन करने का एक अधिकार मात्र एवार्ड पारित करने वाले अधिकारी को है। विधिक त्रुटि के सम्बन्ध में यह न्यायालय कार्य कर सकता है परन्तु लिपिकिय त्रुटि के सम्बन्ध में कार्यवाही करने का हक एवार्ड पारित करने वाले न्यायालय को है। पद संख्या 13 में तथ्यों को जिस तरह से उल्लेखित किया गया है गलत होने से अस्वीकार है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र म्याद में शुमार नहीं है जानकारी होने के बावजूद एवार्ड की नकल देरी से प्राप्त की गई और उससे अवधि में डालने की कोशिश की जा रही है जो गलत है। पद संख्या 14 में तथ्यों को जिस तरह से उल्लेखित किया गया है गलत होने से अस्वीकार है, एवार्ड पूर्णतया उचित तरीके से पारित किया गया है। अप्रार्थी अधिवक्ता द्वारा जवाब प्रार्थना अंत में प्रार्थना पत्र अल्टीरियर मोटिव से प्रस्तुत किये जाने कारण निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया।

अप्रार्थीपक्ष 2 व 3 के अधिवक्ता द्वारा दिनांक 16.01.2025 को प्रस्तुत लिखित बहस में बतलाया कि उचित मुआवजा निर्धारण करने के लिये जो प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है वह पूर्णतया गलत तथ्यों पर प्रस्तुत किया गया है, जो भुगतान किया गया है वह विधि अनुसार भुगतान किया गया है। प्रार्थी स्वयं द्वारा जो भूमि का प्रकार उल्लेखित किया गया है वह खसराजात भूमि है और खसराजात भूमि का मुआवजा खसराजात तरीके से उसकी किस्म के अनुसार दिया गया है। इन परिस्थितियों में वह उक्त भूमि के लिये वाणिज्यिक और रहवासीय दर से भुगतान प्राप्त करने के हक अधिकारी नहीं है। अर्वाड के सम्बन्ध में प्रार्थी को नोटिस व सूचना देने की आवश्यकता नहीं थी क्योंकि उनकी आपत्तियों का पूर्व में ही विधिवत रूप से निस्तारण कर दिया गया था। मात्र म्याद में लाने के लिये उसकी जानकारी दिनांक 30.07.2018 को होना उल्लेखित किया है, जो गलत है। उपरोक्त आपत्तियाँ म्याद के बाहर है। अर्वाड की जानकारी के सम्बन्ध में प्रार्थी को नोटिस नहीं देने एवं सूचना नहीं देने एवं सुनवाई का अवसर नहीं देने के सम्बन्ध में तथ्य लिखे गये हैं परन्तु उपरोक्त अर्वाड प्रार्थी की जानकारी में पारित हुआ है और प्रार्थी द्वारा उक्त मामले में आपत्तियाँ प्रस्तुत की गयी थी और उन्ही आपत्तियों की भी निस्तारण की जानकारी प्रार्थीगण को थी। प्रार्थीगण पढे लिखे हैं और उसी अनुसार उनको समस्त जानकारी थी। प्रार्थी के प्रार्थना पत्र के आधार के पद स. 1 भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उचित मुआवजा निर्धारण नहीं करने के सम्बन्ध में जो तथ्य लिखे गये हैं वह गलत है। बाजार दर का निर्धारण जिला स्तरीय कमेटी जो तहसीलदार, पटवारी, महानिरीक्षक पंजीयक और पीडब्ल्यूडी विभागों की कमेटी द्वारा दसों का निर्धारण किया जाता है। उसी अनुसार दी गयी है। प्रार्थी द्वारा बिना साक्ष्य और बिना दस्तावेजों के आधार पर



जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

करने के जो तथ्य लिखे गये हैं वह पूर्णतया गलत हैं कमेटी द्वारा आस पास की डीएलसी दर एवं अन्य पैमाने जो प्रत्येक भूमि अवाप्ति की कार्यवाही में निश्चित है उसी अनुसार कार्यवाही की गयी है तथा जो याचिका प्रस्तुत की गयी है उसके पद स. 6 में अतिरिक्त की दर जो प्रतिबीघा में निर्धारित की गयी है वह सही की गयी है। प्रार्थी की भूमि रूपान्तरित नहीं हुई थी। ना ही संपरिवर्तन ही हुआ था और संपरिवर्तन के जो दस्तावेज निष्पादित किये गये वह मौके पर लागू नहीं हुए। क्योंकि वहां पर किसी प्रकार का कोई निर्माण ही नहीं हुआ। मात्र दस्तावेजों के आधार पर राज्य सरकार हानि पहुँचाने की जो कार्यवाही की जा रही है वह पूर्णतया गलत है। प्रार्थना पत्र के पद स. 7 में जो तथ्य लिखे गये हैं वह पूर्णतया गलत हैं। मात्र प्रार्थी की भूमि भारत पेट्रोलियम के नाम दर्ज होने से उसकी किस्म में कोई परिवर्तन नहीं होता है। हकीकत में उपरोक्त भूमि अवाप्ति के दिन तक कृषि भूमि के रूप में थी एवं कृषि भूमि के रूप में अवाप्त किया गया एवं जो मुआवजा दिया गया वह उसी अनुरूप दिया गया। अन्य जो आधार लिखे गये हैं वह पूर्णतया गलत आधार लिये गये हैं। उपरोक्त ईलाका ग्रामीण क्षेत्र में ही है और जोधपुर से दूरी पर है इसलिए डेढ का गुणाक का किया गया है भविष्य में होने वाले लाभ, उपयोगिता एवं विकास का ध्यान में नहीं रखा जा सकता है अवाप्ति के दिन भूमि की जो परिस्थिति एवं रेकॉर्ड था उसी अनुसार दिया गया है। जो पूर्णतया सही दिया गया है। जो अधिक राशि की मांग की गयी है वह गलत है। अवार्ड में किसी प्रकार का संशोधन नहीं किया जा सकता है। प्रार्थीगण द्वारा जो प्रार्थना पत्र माननीय न्यायालय के समक्ष मुआवजा नियमानुसार दिलाने के लिये प्रस्तुत किया गया है वह प्रार्थना पत्र विधि अनुसार पोषणीय ही नहीं है क्योंकि जिस अवार्ड के सम्बन्ध में राशियाँ प्राप्त करनी मानी गयी है वह अवार्ड दिनांक 30.12.16 को पारित कर दिया गया। इन परिस्थितियों में अवार्ड को नये मध्यस्थ अधिनियम के अनुसार मात्र तीन माह में धारा 34 की आपत्तियाँ प्रस्तुत करते हुए चैलेन्ज किया जा सकता है। इन परिस्थितियों में प्रार्थी द्वारा निश्चित समयावधि में उपरोक्त अवार्ड को चौलेन्ज नहीं किया गया है। इन परिस्थितियों में प्रार्थना पत्र प्रार्थी म्याद अवधि से बाधित होने के कारण पोषणीय ही नहीं होने से काबिले निरस्ती के है। माध्यस्थ अधिनियम के अर्न्तगत निश्चित समयावधि के पश्चात किसी भी अवार्ड को चैलेन्ज नहीं किया जा सकता है। वादी द्वारा जो प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है वह भी पूर्णतया गलत है। ऐसे प्रार्थना पत्र से कोई लाभ वादी को प्राप्त नहीं होता है क्योंकि हितबद्ध व्यक्तियों द्वारा मुआवजा की राशि को प्राप्त कर लिया गया और उसके 6 वर्ष पश्चात उपरोक्त प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया जो किसी भी आधार में विधिसम्मत नहीं है। मुआवजा की गणना भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा विधिवत रूप से की गयी। उस पर जो आरोप लगाये गये हैं वह मिथ्या एवं निराधार है। इन परिस्थितियों में कोई लाभ प्रार्थी को प्राप्त नहीं होते हैं। एक तरफ भूमि को खाली होना उल्लेखित किया गया है दूसरी तरफ काम में लिया जाता था उल्लेखित किया गया है इसलिए सम्पूर्ण तथ्यों में परिवर्तन है। परन्तु जानबूझकर लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से उपरोक्त तथ्य लिखे गये हैं। राशि बढ़ाने की जो कार्यवाही की वह मात्र धारा 34 में तीन माह के भीतर भीतर की जा सकती थी। इन परिस्थितियों में वह अवधि निकल चुकी है एवं अवधि के पश्चात माध्यस्थ अधिनियम में ना ही धारा 5 म्याद अधिनियम के प्रावधान लागू होते हैं एवं ना ही म्याद को उच्च न्यायालय एवं उच्चतम न्यायालय द्वारा कम किया जा सकता है। इन परिस्थितियों में जो तथ्य उल्लेखित किये गये हैं वह गलत है। अप्रार्थी अधिवक्ता द्वारा लिखित बहस के अंत में प्रार्थना पत्र धारा 3-जी के अर्न्तगत गलत एवं विधि बाधित होने से निरस्त करने की इस्तदुआ की।

प्रार्थीपक्ष की ओर से निम्नलिखित दस्तवोज प्रस्तुत हुए:-

1-सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर (तृतीय) जोधपुर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के 226/400 कि.मी. से 296/070 कि.मी. तक के भूखण्ड (नागौर-जोधपुर सेक्शन) का निर्माण (चौड़ी करने/दो लेन/चार लेन बनाने आदि) के लिए भूमि अवाप्ति अवार्ड क्रमांक 3814 दिनांक 30.12.2016 की प्रमाणित प्रतिलिपि।



जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

2- प्रार्थी से संबंधित जमाबंदी व संपरिवर्तन आदेश की प्रति।

3- सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलेक्टर (तृतीय) जोधपुर द्वारा क्रमांक 641, 642 दिनांक 06.06.2017 को जारी नोटिस की प्रति।

दिनांक 18.12.2024 को प्रार्थीपक्ष अधिवक्ता की बहस सुनी तथा अप्रार्थीपक्ष -2 व 3 की अधिवक्ता ने प्रस्तुत लिखित बहस को ही अंतिम बहस बताया।

प्रार्थीपक्ष के अधिवक्ता ने अपनी बहस में बतलाया कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अन्तर्गत राष्ट्रीय उच्च मार्ग संख्या 65 के (नागौर जोधपुर सेक्सन) के निर्माण (चौड़ा करने/दो लेन /चार लेन बनाने आदि) के परिवर्तित करने के लिये भूमि अवाप्त करने हेतु भूमि अवाप्ति अधिकारी (अतिरिक्त जिला कलेक्टर तृतीय जोधपुर) द्वारा प्रार्थी की भूमि ग्राम सोयला के खसरा नंबर 476/1 रकबा 0.0303 हेक्टेयर यानि 303 वर्ग मीटर अवाप्त कर दिनांक 30.12.2016 को अन्तिम अर्वाड पारित किया गया। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अर्वाड की जानकारी बाबत प्रार्थी को कोई नोटिस व सूचना नहीं दी गई थी न ही अन्तिम अर्वाड जारी करने से पूर्व कोई सुनवाई का अवसर ही दिया गया। अर्वाड की जानकारी प्रार्थी को दिनांक 30.07.2018 को हुई जानकारी होने पर प्रार्थी ने भूमि अवाप्ति अधिकारी के द्वारा पारित अर्वाड की नकल प्राप्त कर श्रीमान् के समक्ष प्रार्थनापत्र अन्तर्गत धारा 3 जी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के तहत उचित व वास्तविक मुआवजा निर्धारण हेतु प्रस्तुत किया गया। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि का सही प्रकार से मूल्यांकन (उचित एवं वास्तविक मुआवजा) निर्धारित नहीं किया गया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा ग्राम सोयला में प्रार्थी के भूमि को असिंचित की कीमत प्रति बीघा 2,57,984/- रुपये एवं 159.37/- रुपये प्रति वर्ग मीटर से मुआवजा का निर्धारण किया गया है जो गलत रूप से निर्धारण किया गया है जबकि वास्तविकता में प्रार्थी की अवाप्त भूमि वाणिज्यिक (पेट्रोलियम हेतु) रूपान्तरण मार्च 2000 में हो चुकी है जिसका संपरिवर्तन आदेश कार्यालय जिला कलेक्टर द्वारा जारी किया गया है इस प्रकार प्रार्थी की भूमि का उपयोग वाणिज्यिक है जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अपने अर्वाड में बिना दस्तावेजों का अवलोकन किये हुये कृषि भूमि की दर से मुआवजा का निर्धारण किया गया है जो गलत है इसलिए प्रार्थी को वाणिज्यिक दर से बाजारू कीमत के अनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया जावे। वर्तमान में इसी अवाप्ति प्रकरण में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पडौस में खसरा नंबर 479 की भूमि का मुआवजा 6501.46 रुपये प्रति वर्ग मीटर के भाव से दिया गया है तथा पडौसी खसरान के भी संपरिवर्तन आदेश वाणिज्यिक किया हुआ था, इसलिए प्रार्थी भी अपनी अवाप्त भूमि का 6501.46 रुपये प्रति वर्ग मीटर के भाव से प्राप्त करने का अधिकारी है तथा प्रार्थी की अवाप्त भूमि की कीमत 6501.46/- रुपये प्रति वर्ग मीटर के अलावा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन के उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार 2013 के अनुसार समस्त लाभ सोलिसियम ब्याज प्रतिकर व अन्य राशि प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रार्थी की भूमि राजस्व रेकार्ड में भारत पेट्रोलियम कोरपोरेशन के नाम दर्ज होने के बावजूद भी कृषि भूमि के भाव गलत रूप से निर्धारण किया गया है जबकि राजस्व रेकार्ड को देखने मात्र से ही प्रतीत होता है कि उक्त भूमि पेट्रोल पम्प हेतु वाणिज्यिक रूपान्तरित है तथा वर्तमान के पेट्रोल पम्प चालू है इसलिए भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अर्वाड में कृषि भूमि मान कर त्रुटि की है इसलिए प्रार्थी को व्यवसायिक दर से मुआवजा दिलाया जावे। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अर्वाड में मुआवजा निर्धारण करते समय भूमि अर्जन पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शित अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26 के अन्तर्गत ग्रामीण क्षेत्र की दशा में निकटतम शहरी क्षेत्र सीमा से प्रस्तावित परियोजना की दूरी के आधार पर देय प्रतिकर पैकेज के निर्धारण हेतु बाजार मूल्य कारक गुणित किया जाकर शहरी क्षेत्र से दूरी का निर्धारण किया गया है वह सही नहीं किया गया है उपरोक्त अधिनियम के अनुसार शहरी सीमा में नगर निगम का क्षेत्र आता है जबकि प्रार्थी की भूमि जोधपुर शहर की नगर निगम की सीमा से 30 किलोमीटर से अधिक दूरी पर स्थित है जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी की भूमि का 1.50 से गुणाक करने की भूल



जिला कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

की है जबकि प्रार्थी की भूमि का 2 से गुणाक करना चाहिये। बहस के अंत में प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थनापत्र को स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया एवं बहस पर गनन किया। प्रार्थीपक्ष की ओर अवाप्तसुदा भूमि ग्राम सोयला खसरा नम्बर 476/1 रकबा 303 वर्गमीटर यानि 0.0303 हैक्टेयर का मुआवजा मूलतः वाणिज्यिक दर तथा फैक्टर गुणाक 2 से करते हुए ब्याज एवं अन्य लागों को दिलाये जाने की इस्तदुआ की। प्रकरण में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जारी अवाई दिनांक 30.12.2016 में प्रार्थीपक्ष से संबंधित भूमि की किस्म बारानी 2 है जो कृषि भूमि है तथा प्रार्थीपक्ष द्वारा अपनी भूमि की किस्म के संबंध में किसी प्रकार का सत्यापित साक्ष्य व जमाबंदी/नामान्तरण जैसे अन्य राजस्व रिकार्ड की सत्यापित प्रतियां प्रस्तुत नहीं की हैं, जिससे की भूमि की किस्म अन्यत्र निर्धारित हो सके। चूंकि प्रार्थी द्वारा बताये गये तथ्यों को साबित करने के लिए साक्ष्य/वांछित दस्तावेज प्रस्तुत करने का उत्तरदायित्व (Burden Of Proof) प्रार्थीपक्ष स्वयं का होता है। अतः उपरोक्त विवेचनानुसार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है।

पक्षकारान अपना अपना खर्चा वहन करे। पंचाट की प्रति संबंधित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हो।



(गौरव अग्रवाल)
आर्बीट्रेटर

जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

यह पंचाट आज दिनांक 05.02.2025 को लिखवाया जाकर हस्ताक्षरित किया गया।

(गौरव अग्रवाल)
आर्बीट्रेटर

जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर
जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)